

Lund 2020-10-27

Ärende: Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus och utvändig ändring
Fastighetsbeteckning: DALARNA 6 (SOLDAT FYHRS GATA 11)

Yttrande i ärende

Jag har tagit del av den ansökan om lov gällande fastigheten Dalarna 6 som angränsar till min fastighet Dalarna 7. Med anledning av nedan motsätter jag mig ett beviljande av den sökta åtgärden:

- Den sökta åtgärden kan inte anses vara en liten avvikelse från detaljplanen.
- Den sökta åtgärden skulle medföra stor påverkan för mig som granne och därmed innebära betydande olägenhet för mig som närboende.
- Flera avgörande domar i Mark- och miljödomstolen visar att en avvikelse av detta slag inte kan anses vara en liten avvikelse från detaljplanen.
- En avvikelse av den omfattning som här är fallet skulle, om den tilläts, bli direkt prejudicerande för kommande byggprojekt i området. Detta skulle få långtgående konsekvenser då tomterna i området är relativt små.

Den sökta åtgärden kan inte anses vara en liten avvikelse från detaljplanen.

Fastigheten omfattas av en detaljplan, 862, som vann laga kraft 2009-02-05. Ansökan avviker från gällande detaljplan på så sätt att tillbyggnaden placeras närmare tomtgräns än vad som är tillåtet. Fråga blir då om bygglov ändå kan anses vara en liten avvikelse.

Bostaden på fastigheten är idag placerad närmare tomtgräns än detaljplanen medger. Den ansökta tillbyggnaden är på samma sätt som den befintliga byggnaden planstridig eftersom den utförs mindre än tre meter från tomtgräns. I och med att även byggnaden på vilken åtgärden ska utföras avviker från detaljplanen, ska vid bestämmande av om den nu aktuella åtgärden utgör en liten avvikelse, en samlad bedömning göras av de avvikande åtgärder som sökts och de befintliga avvikelserna (9 kap. 31 d § PBL). Den planerade åtgärden kommer att innebära en påtaglig volymökning av byggnaden mot tomtgränsen. Detta kommer i sin tur att medföra försämrat ljusinsläpp och försämrad utblick från min fastighet. Den avvikelse från detaljplanen som åtgärden innebär kan, sammantaget med den befintliga avvikelserna, inte betraktas som liten och förenlig med planens syfte.

Den sökta åtgärden skulle medföra stor påverkan för mig som granne och därmed innebära betydande olägenhet för de närboende.

Den sökta åtgärden med placering närmare tomtgräns än vad som är tillåtet skulle skapa en inbyggd känsla och avsevärt frångå avsikten i detaljplanen gällande grönstruktur för trädgårdsstaden. Därmed skulle tillbyggnaden också vara av betydande olägenhet för omgivningen och för mig som granne.

I detaljplanen för området beskrivs avsikten med bebyggelsestrukturen under rubriken grönstruktur och parker där den så kallade trädgårdsstadens ideal till stora delar grundar sig i i den gröna strukturen. Vidare beskrivs att trädgårdarna på privat tomtmark är en viktig del av områdets gröna och lummiga karaktär. En tillbyggnad i två plan enligt bygglovsansökan med placering närmare tomtgräns än detaljplanen tillåter skulle avsevärt frångå avsikten i detaljplanen gällande grönstruktur och därmed innebära en ändring av områdets karaktär. Det gångstråk med dränering som finns mellan våra fastigheter i form av en smal trädgårdsgång är inte tillräcklig för att vid en tillbyggnad enligt ansökan minska påverkan på området.

Den planerade åtgärden kommer att innebära en påtaglig volymökning av byggnaden mot tomtgränsen. Detta kommer i sin tur att medföra försämrat ljusinsläpp och försämrad utblick från

min fastighet. Den avvikelse från detaljplanen som åtgärden innebär kan, sammantagen med den befintliga avvikelsen, inte betraktas som liten och kommer därmed också att innebära en betydande olägenhet för mig som närboende.

En avvikelse av den omfattning som här är fallet skulle, om den tilläts, bli direkt prejudicerande för kommande byggprojekt i området.

En avvikelse av den omfattning som här är fallet skulle, om den tilläts, bli direkt prejudicerande för kommande byggprojekt i området. Detta skulle få långtgående konsekvenser då tomterna i området är relativt små.

Flera avgörande domar i Mark- och miljödomstolen visar att en avvikelse av detta slag inte kan anses vara en liten avvikelse från detaljplanen.

I flera avgörande domar har Mark- och miljödomstolen konstaterat att det vid bedömningen av om en avvikelse är liten, bland annat har betydelse hur stor del av den aktuella åtgärden som kommer att vara placerad närmare gräns än det föreskrivna avståndet i planen. Mark- och miljödomstolen anger även att, i de fall även byggnaden på vilken åtgärden ska utföras avviker från detaljplanen, ska vid bestämmande av om den nu aktuella åtgärden utgör en liten avvikelse, en samlad bedömning göras av de avvikande åtgärder som söks och de befintliga avvikelserna.

Med hänsyn till den totala storleken på byggnaden och att hela långsidan av tillbyggnaden kommer att ligga för nära tomtgränsen anser jag att mark- och miljödomstolens tidigare domar visar på att tillbyggnadens placering inte kan anses vara en sådan avvikelse som kan godtas med stöd av 9 kap. 31 b § PBL.

https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov--byggande/provning_lov_fb/bygglov_inom_dp/planenlighet/atgardens-planenlighet/liten/liten-avvikelse---avstand-till-grans/

Sammanfattningsvis bedömer vi att den ansökta åtgärden inte är förenlig med detaljplanen i fråga om avstånd till tomtgräns. Dessa avvikelser kan vid en samlad bedömning inte anses utgöra en liten avvikelse från detaljplanen och vi anser därför att förutsättningar för att ge bygglov därmed saknas.

Vi anser därför i första hand att bygglovsansökan ska avslås i sin helhet. I andra skulle vi vilja se en justering av den sökta åtgärden till enbart en tillbyggnad i ett plan. Då skulle olägenheten för oss som närboende minskas avsevärt.

Mvh

Erik Berseus

Fastighetsägare Dalarna 7